QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Lulju, 2020.

Numru 22

Rikors numru 908/06 AF

Kevin Żammit u Margaret Żammit

v.

Carmel Galea

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell imressaq mill-konvenut minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Jannar, 2015 (minn issa 'l hemm imsejħa "s-sentenza appellata") fil-kawża fl-ismijiet premessi li biha w għar-raġunijiet hemm imfissra, dik il-Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u laqgħet it-talbiet attriċi;

2. Fl-att li bih fetħu l-kawża, l-atturi talbu li l-ewwel Qorti ssib li (i) l-intimat qed jokkupa l-art f'Tal-Brolli, fil-limiti ta' Birżebbuġia, mingħajr titolu tajjeb li jiswa; (ii) huwa debitur tagħhom fl-ammont ta' mija u sebgħa u sebgħin Lira Maltija (Lm177)[1] rappreżentanti l-penali mis-7 ta' Awwissu 2006 sas-6 ta' Ottubru, 2006; (iii) jiġi kkundannat iħallashom l-ammont likwidat bħala penali; u (iv) tordna l-iżgumbrament tiegħu mill-art imsemmija fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissalu;

3. Illi fit-Tweġiba Maħlufa mressqa minnu, il-konvenut laqa' billi qal li (i) kien jonqos fl-atturi l-interess ġuridiku li jmexxu l-kawża billi m'humiex is-sidien ta' l-art mertu tal-kawża, għaldaqstant kellu jinħeles milli jibqa' fil-kawża; (ii) ċaħad li ffirma dikjarazzjoni unilaterali li ġġib id-data tad-19 ta' Mejju, 1989; (iii) saħaq li huwa s-sid l-art bis-saħħa tal-preskrizzjoni tat-tletin (30) sena skond l-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili; (iv) żied jgħid li, f'każ li l-ewwel tliet eċċezzjonijiet ma jintlaqgħux, għandu jedd li jżomm l-art b'*jus retentionis* skond l-Artikolu 540 *et seq* u l-Artikolu 550 tal-istess Kodiċi, biex jagħmel tajjeb għall-ispejjeż minfuqa minnu fuq l-art; u (v) laqa' billi qal li ma hu dovut ebda ħlas ta' penali lill-atturi;

4. Illi biex waslet għall-imsemmija deċiżjoni tat-28 ta' Jannar, 2015, l-ewwel Qorti għamlet il-konsiderazzjonijiet li ġejjin:

> "*Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza ir-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li Carmel Galea qed jokkupa minghajr titolu art proprjetà*

[1] Li jġibu € 412.30 fi flus tallum

taghhom. Minbarra l-izgumbrament, qed jitolbu wkoll kundanna ghall-penali miftiehem permezz ta' skrittura datata 19 ta' Mejju 1989.

"Carmel Galea jeccepixxi l-preskrizzjoni skond l-Art. 2143 tal-Kodici Civili. Jichad li qatt iffirma xi dikjarazzjoni. Finalment isostni li huwa dejjem jibqaghlu dritt ghall-kumpens tal-ispejjez li ghamel fil-proprjetà.

"Minkejja li ma gietx sollevata f'eccezzjoni, fil-kaz in ezami l-ewwel kwezit li kien jehtieg li jigi konsidrat kien fil-fatt l-identifikazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni u dan peress illi l-intimat qajjem hafna dubbji fir-rigward. Kien precizament minhabba din il-kwistjoni illi l-Qorti hatret perit tekniku li, minkejja li wasal ghal diversi konkluzjonijiet li marru oltre mill-parametri tal-hatra lilu moghtija, ma halla ebda dubbju dwar il-fatt illi s-sit mertu tal-kawza li qieghed jigi reklamat mill-atturi huwa fil-fatt l-istess sit li huwa prezentement okkupat mill-intimat. Il-Qorti nnotat ukoll fil-kuntest it-twegibiet tieghu ghad-domandi lilu maghmula in eskussjoni. Minkejja li ma qabilx mal-konkluzjonijiet peritali, l-intimat ma nsistiex fuq il-hatra ta' periti addizzjonali.

"Issa kif inhu risaput, f'materji ta' natura teknika, l-Qorti ma twarrabx rapport ta' perit tekniku minnha mahtur sakemm ma jkunux ingabu lilha ragunijiet gravi biex taghmel dan.

"Is-sottomissjonijiet finali tal-intimat in kritika tar-rapport peritali ma jwasslux lil din il-Qorti tiskarta l-istess ghal dak li jirrigwarda l-identifikazzjoni tal-proprjetà.

"Mill-provi prodotti jirrizulta illi John Zammit, missier ir-rikorrenti, akkwista l-proprjetà permezz ta' kuntratt datat 2 ta' Jannar 1970 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, minghand Spiridione Zammit li kien akkwistaha minghand Michele Sciberras fil-11 ta' Novembru 1969 (ara dokument a fol. 12). John Zammit halla l-proprjetà lil ibnu Kevin, ir-rikorrenti (ara dokument a fol. 21).

"Ikkunsidrat illi:

"Victor Vella, ufficcjal inkarigat fl-ufficcju tar-registrazzjoni tal-bdiewa jikkonferma illi Carmel Galea kien gie registrat bhala bidwi li jahdem l-art in kwistjoni fil-25 ta' Marzu 1991. Dan sar fuq talba tal-istess bidwi li kien iddikkjara lil sid ir-raba bhala John Zammit. Ma' din it-talba ghar-registrazzjoni Carmel Galea kien ipprezenta formola tal-kunsens li tidher li hi ffirmata minn John Zammit (ara fol. 37 et seq.).

"Finalment ir-rikorrenti pprezentaw kopja awtentikata ta' dokument (ara fol. 4) li permezz tieghu Carmel Galea ddikjara li ser jahdem ir-raba bla titolu. Huwa ntrabat ukoll li jhallas penali ta' Lm3 kuljum jekk jonqos milli jirritorna l-proprjetà malli jigi mitlub. Carmel Galea jichad li qatt iffirma dan id-dokument. Il-firma mad-daqqa t'ghajn tidher identika ghal dik fuq il-formola mimlija mill-istess Carmel Galea fid-Dipartiment tal-Agrikoltura. Carmel Galea qatt ma talab perizja kalligrafa fir-rigward.

Inoltre, Ivor Zammit, hu r-rikorrenti, jikkonferma bil-gurament illi kien prezenti meta giet iffirmata d-dikjarazzjoni. Kien fil-fatt irrediga d-dikjarazzjoni huwa stess (ara fol. 15).

"L-intimat jeccepixxi l-preskrizzjoni ai termini tal-Art. 2143. L-Art. 2118 tal-Kodici Civili jipprovdi illi:

> *"Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħhom, ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infishom: bħal ma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji, u, ġeneralment, dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom infishom."*
>
> *"Kif intqal mill-Professur Victor Caruana Galizia – Noti tad-Dritt Civili – kif kwotat fis-sentenza Salvino Testaferrata Moroni Viani vs Francis Montanaro (PA (PS) 27/6/2003 – "jigi osservat ukoll f'materja ta' pussess li min jiddetjeni b'titolu prekarju jkun qed jiddetjeni f'isem il-pussessur u "a person is not a possessor if he holds things in the name of another person; such thing is possessed by the person in whose name it is held. Consequently only the person in whose name a thing is held or who possesses the thing as his own may prescribe."*

"Ghalhekk din l-eccezzjoni wkoll qed tigi michuda.

"Id-dikjarazzjoni ffirmata tikkonferma precizament dan l-istat prekarju. Oltre dan, fid-dokument minnu ffirmat fid-Dipartiment tal-Agrikoltura, huwa jirrikonoxxi bhala sid tar-raba lil John Zammit. Kif irriteniet il-Qorti fis-sentenza Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez vs Sammut (28 ta' Marzu 2003):

> *"L-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni gheluq tletin sena, u ebda opposizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi. Imma l-pussess ta' tletin sena irid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala 'causa acquisitionis' tista' tkun tacita, cioe' deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni."*

"F'dawn ic-cirksotanzi, ghalhekk din l-eccezzjoni qeghda tigi michuda.

"<u>Penali</u>

"Ir-rikorrenti qeghdin jitolbu ukoll penali ta' Lm3 kuljum ai termini tad-dikjarazzjoni ffirmata mill-intimat. Il-principji li jirregolaw l-imposizzjoni ta' penali gew ampjament elenkati fis-sentenza Falzon Sant Manduca vs Grima (Imh. J. R. Micallef 8 ta' Marzu 2005), li ghaliha din il-Qorti qed taghmel pjena referenza. Fid-dawl ta' dan l-insenjament it-talba ghall-hlas tal-penali qeghda tintlaqa'.

"<u>Spejjez</u>

"Bir-raba' eccezzjoni tieghu, ir-rikorrenti jsostni li huwa ghandu dritt jigi kompensat ghall-ispejjez li ghamel tul iz-zmien. Fil-kuntest din il-Qorti tqis li galadarba ma saret ebda kontro-talba, din it-talba fl-eccezzjoni ma tistax tigi meqjusa minn din il-Qorti u tibqa' ghalhekk impregudikata.";

5. Illi l-konvenut (minn issa 'l quddiem imsejjaħ "l-appellant") appella mill-imsemmija sentenza b'Rikors tal-Appell tas-6 ta' Frar, 2015, u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talab li din il-Qorti tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza appellata, u filwaqt li tiċħad it-talbiet kollha tal-appellati, tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati;

6. Illi permezz ta' Risposta tal-10 ta' Ġunju, 2020, u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-appellati warrbu l-aggravji kollha mressqa mill-appellant, u talbu lil din il-Qorti tiċħad l-appell bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontrih;

7. Semgħet it-trattazzjoni tal-appell magħmula mid-difensuri tal-partijiet waqt is-smigħ tas-7 ta' Lulju, 2020, f'liema smigħ ħalliet l-appell għal-lum għas-sentenza;

8. Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkunsidrat:

9. Illi din hija azzjoni għal żgumbrament tal-appellant minn raba' li qed jokkupa bla jedd fil-liġi u għall-kundanna għall-ħlas ta' penali minħabba ż-żamma bla jedd tal-istess art wara li ntalab joħroġ minnha u naqas li jagħmel dan. L-appellati, u missier l-appellat qabilhom, taw il-kunsens lill-appellant biex jokkupa din ir-raba' taħt sempliċi tolleranza. Talbu lill-ewwel Qorti tordna lill-appellant joħroġ 'il barra mill-imsemmi raba' fi żmien qasir. L-ewwel Qorti, filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-appellant, laqgħet it-talbiet kollha tal-appellati billi (a) sabet li huwa kien qiegħed iżomm taħt idejh bla ebda titolu tajjeb ir-raba' magħruf bħala "*Ta' Sansajna*", f'Tal Brolli, limiti ta' Birżebbuġia, u (b) ordnatlu joħroġ minnu sa żmien xahar minn dakinhar; (ċ) ikkundannatu jħallas lill-appellati erba' mija u tnax-il euro u wieħed u erbgħin ċenteżmi (€ 412.41) bħala penali; u ordnatlu jħallas l-ispejjeż tal-kawża;

10. Illi **l-aggravji** tal-appellanti huma tnejn: l-ewwel, li l-ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi meta laqgħet bis-sħiħ il-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku maħtur minnha; u t-tieni, li l-ewwel Qorti żbaljat meta qieset li l-appellant ma kellux jedd fuq ir-raba' minkejja ż-żmien li kien ilu jaħdmu;

11. Illi dwar l-**ewwel aggravju**, l-appellant jgħid li l-ewwel Qorti messha warrbet ir-rapport tal-perit tekniku billi s-sejbiet li wasal għalihom huma

inkonsistenti, u saħansitra jeċċedu l-parametri tal-ħatra lilu mogħtija. Itenni li l-ewwel Qorti ma ddisponietx min-nota li ressaq biex jinħatru periti perizjuri, u ladarba huwa qatt ma rtira t-talba tiegħu għal tali ħatra, ma kienx sew li l-ewwel Qorti tgħid li tilef l-interess fiha jew li irrinunzja għaliha. Jgħid li l-konklużjonijiet li wasal għalihom il-perit tekniku huma legali u mhux tekniċi, u jtenni li l-appellati naqsu li jġibu prova ċara tal-provenjenza ta' l-art reklamata minnhom u wisq anqas li l-art li għandu f'idejh hija tabilħaqq tagħhom jew ta' min minnhom;

12. Illi għal dan l-aggravju, l-appellati laqgħu billi qalu li l-appellant naqas li jinsisti li jinħatru periti addizzjonali, u li l-konklużjonijiet tal-perit kienu tekniċi kienu univoċi tant li bla tlaqliq sab li l-art okkupata mill-appellant hija fil-fatt tagħhom. Itennu li l-appellant ma ressaq ebda eċċezzjoni dwar l-identifikazzjoni tal-proprjetà għaldaqstant ma jistax jibbaża l-appell tiegħu fuq dan l-aggravju, kif ukoll li t-Tweġiba Maħlufa tikkontradixxi l-aggravju tiegħu stess meta ħalef li ħadem u nefaq spejjeż fuq l-art mertu tal-kawża. Il-provenjenza tal-art reklamata turi li s-sidien ta' l-art huma l-appellati;

13. Illi ma hemmx dubju li l-biċċa ewlenija ta' dan l-ewwel aggravju huwa msejjes fuq l-apprezzament tal-provi magħmul mill-ewwel Qorti. Lil hinn minn jekk din il-Qorti għandhiex jew le tiddisturba l-apprezzament tal-fatti magħmula minn Qorti tal-ewwel grad (kif ingħad kemm-il darba li

jista' jsir f'ċirkostanzi eċċezzjonali jew meta jkun intwera li dak l-apprezzament ikun wieħed mhux raġonevoli jew mhux mibni fuq il-fatti proċesswali[2]), l-aggravju tal-appellant jidher li huwa wkoll ibbażat fuq il-fatt li l-ewwel Qorti qagħdet fuq is-sejbiet tal-perit tekniku meta l-istess perit mar lil hinn minn dak li nħatar biex jagħmel, u billi l-ewwel Qorti sabet li l-appellant ma nsistiex biex jinħatru periti perizjuri;

14. Illi l-Qorti tqis li fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-appellant qal li l-appellati m'humiex is-sidien tar-raba' mertu tal-każ. F'dan ir-rigward, id-duttrina tgħallem li azzjoni ta' din ix-xorta, li għandha bħala oġġett tagħha l-għarfien tad-dritt tal-attur u bħala konsegwenza r-radd lura tal-ħaġa reklamata mingħand l-imħarrek, titfa' piż qawwi fuq min jistitwiha għaliex irid iressaq l-aqwa prova dwar il-jedd tiegħu fuq il-beni li jrid jieħu lura. Din ir-regola wasslet biex tigi maħluqa l-espressjoni '*probatio diabolica*' biex turi kemm huwa għoli l-grad ta' prova li l-attur irid iressaq f'kawża ta' din ix-xorta u dan għaliex *actore non probante reus absolvit* filwaqt li *in pari causa melior est conditio possidentis*[3];

15. Illi tant hi qawwija din il-prova illi kwalunkwe dubju li jista' jinħoloq għar-rigward ta' titolu għandu jmur favur l-imħarrek fil-kawża, saħansitra

[2] App. Ċiv. **26.1.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Josephine Aġius vs Piju Theuma***
[3]App. Ċiv. **25.06.1945** fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar Desain v. Cassar Desain Viani et*** (Kollez. Vol: **XXXII.i.272**)

anke jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mit-titolu li għandu l-istess imħarrek[4];

16. Illi l-prova li l-attur hu mistenni li jressaq hija dik ta' titolu akkwistat minnu taħt titolu oriġinali li jista' jitwettaq bis-saħħa ta' kuntratt, jew bi preskrizzjoni akkwiżittiva jew bi kwalunkwe mezz ieħor magħruf mil-liġi bħala tajjeb li jagħti titolu bħal dak. L-attur irid jipprova wkoll li l-oġġett rivendikat ikun għadda għandu mingħand min suppost kellu dan id-dritt[5];

17. Illi d-duttrina tgħallimna wkoll illi, għal dak li jirrigwarda l-parti mħarrka, sakemm ma tressaqx 'il quddiem eċċezzjoni marbuta ma' xi titolu li hija tippretendi li għandha, ma għandha għalfejn tagħmel xejn. Iżda f'każ li tressaq tali eċċezzjoni, il-Qorti trid tistħarreġ it-titolu li l-imħarrek jistrieħ fuqu, u tqis is-siwi tiegħu, li jwassal għaldaqstant għal eżerċizzju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet[6];

18. Illi mill-atti jirriżulta li l-perit tekniku nħatar biex jirrelata dwar min huwa s-sid tar-raba' mertu tal-kawża u biex jisma' l-prova f'dan ir-rigward[7], u dan fid-dawl tal-fatt li l-appellant jitfa' dubju li l-art riklamata ma hijiex l-istess art li l-appellat jgħid li kiseb mingħand missieru b'legat.

[4] App. Ċiv. **17.11.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Buħaġiar v. Borġ et*** (Kollez. Vol: **XLII.i.569**)
[5] P.A. **14.12.1951** fil-kawża fl-ismijiet ***Copperstone v. Grech et.*** (Kollez. Vol: **XXXV.ii.518**)
[6] P.A. DS **24.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Mary R. Aquilina v. Antonio Piscopo*** (mhix appellata)
[7] Ara l-verbal tas-smigħ tat-22 ta' April, 2008 f'paġ. 56 tal-proċess, u dak tas-17 ta' Ġunju, 2008, f'paġ. 57 tal-proċess

Jirriżulta li dan l-inkarigu l-perit wettqu u wasal għall-fehma li sid ir-raba' mertu tal-kawża huwa l-appellat[8]. Biex wasal għal dawn il-konklużjonijiet, il-perit sema' x-xhieda li tressqu miż-żewġ partijiet, ħa qies ta' dokumenti li huma ta' natura legali[9], kif ukoll dawk tekniċi[10]. Tenna li l-appellant ma ressaqx dokumentazzjoni biex issaħħaħ ix-xilja li r-raba' jsejjaħ lilu. Sab ukoll li l-appellant mhux qed jokkupa l-art kollha li tappartjeni lill-appellati;

19. Illi fi kliem il-perit tekniku:

> *"Miż-żewġ aċċessi li għamel fuq il-post seta' jgħaraf l-għalqa in kwistjoni kif ukoll ha konjizzjoni tad-diversi binjiet u benefikati li saru fuq parti minnha tul iż-żmien li l-intimat kien qed jokkupa din l-art;*
>
> *"Illi mill-varji dokumenti esibiti mir-rikorrenti ma hemmx dubbju li l-art in kwistjoni u cioe dik okkupata mill-intimat, tappartjeni lill-istess rikorrenti;*
>
> *"Illi fil-fatt l-intimat jokkupa biss parti mill-art tar-rikorrenti u ċioé 2,722.53 metri kwadri kif jirriżulta mir-reġistrazzjoni tal-istess art mad-Dipartiment ta' l-Agrikoltura, hemm parti oħra b'kejl ta' madwar 600 metri kwadri li mhiex okkupata mill-intimat li ma ġietx indikata fl-ebda pjanta esebita w għaldaqstant ma ġietx identifikata;*
>
> *"Illi l-intimat ma pproduċa xejn f'termini ta' dokumenti li permezz tagħhom seta' jikkontendi li l-art in kwistjoni kienet tappartjeni lilu avolja ilu jaħdimha għal dawn l-aħħar tletin sena jew aktar;*
>
> *"Illi l-kontestazzjoni dwar l-isem tal-kontrada fejn tinstab l-art u cioé hijiex fil-kontrada tal-Brolli jew fil-kontrada ta' Sansajna tista' tiġi riżolta billi wieħed jirreferi għas-survey sheets esibiti fejn dawn iż-żewġ kontradi huma ħdejn xulxin però mingħajr konfini fissi w dawn l-ismijiet kienu biss mezzi ta' identifikazzjoni taż-żoni varji rurali;..*";

---

[8] Relazzjoni tal-Perit Tekniku f'paġġ. 73 sa 84 tal-proċess

[9] Bħalma huma l-kuntratt tal-akkwist, testment u dikjarazzjoni maħruġa min-Nutar li ħejja riċerka wara li ġie nieqes missier l-appellat, u dokumentazzjoni li nħarġu mid-Dipartiment ta' l-Agrikoltura u s-Sajd

[10] Bħalma ma huma pjanti, *survey sheets* u ritratt mill-ajru li juru l-art mertu tal-kawża u l-konfini tagħha tul is-snin

20. Illi l-Qorti qieset bir-reqqa l-provi li ressqu l-partijiet u tabilħaqq m'għandhiex dubju li l-art mertu tal-kawża hija l-istess art li kien kiseb missier l-appellat fl-1970. Din il-Qorti tagħti importanza lill-fatt li, wara li l-appellant daħal fuq il-kitba ma' John Żammit missier l-appellat[11], irreġistra l-imsemmi raba' fuq ismu bħala 'gabillot' mad-Dipartiment tal-Biedja u Sajd, u dan bil-kunsens tal-istess sid[12]. Tqis li l-firem fuq iż-żewġ dokumenti huma l-istess minkejja li l-appellant jiċħad li jaf bl-ewwel kitba. Tqis li l-appellant jittanta jitfa' dubju wkoll fuq l-identità tar-raba' u fuq l-irjieħ tal-konfini, iżda kif jistqarr tajjeb il-perit tekniku, l-ismijiet jintużaw għal skop ta' identifikazzjoni u għal xejn aktar. Tqis ukoll li r-riċerka li l-appellant għamel fuq il-provenjenza tar-raba' mertu tal-kawża[13] twassal biss biex turi li missier l-appellat xtrah mingħand Spiridione Żammit, u li dan tal-aħħar kisbu mingħand Michele Sciberras. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-argument tal-appellant li Michele Sciberras mhux l-istess Sciberras li jirriżulta fuq il-kotba tar-raba' huwa ta' rilevanza żgħira billi r-reġistri dipartimentali tar-raba' ma jurux titolu iżda sempliċiment indikazzjoni (x'aktarx unilaterali) ta' min kien jgħid li qed jaħdem ir-raba', jiġifieri l-gabillot[14];

---

[11] Dok. "A" pġ. 4 tal-proċess
[12] Dok. "VV1" f'paġġ. 39 sa 41 tal-proċess
[13] Dokti. "A" u "B" f'paġġ. 148 sa 153 tal-proċess
[14] P. A. RCP **30.6.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Olive Gardens Investments Limited vs Salvu Farrugia et***, konfermata mill-Qorti tal-Appell fil-**31.10.2014**

21. Illi l-Qorti tqis ukoll li l-konsiderazzjonijiet li għamel il-perit tekniku dwar l-iżvilupp li sar fuq ir-raba' mill-appellant u l-valur tal-benefikati[15], ma kinux jiffurmaw parti mill-inkarigu li ngħata lilu mill-ewwel Qorti. L-ewwel Qorti ħadet qies ta' dan il-fatt u, filwaqt li għamlet tagħha dik il-parti tar-rapport li kien jaqa' fil-parametri tal-ħatra teknika mogħtija lill-perit maħtur, skartat il-bqija[16]. Il-Qorti għaldaqstant ma ssibx li għandha x'tiċċensura fl-eżerċizzju tal-apprezzament tal-provi u tad-dritt imwettaq mill-ewwel Qorti f'dan ir-rigward;

22. Illi l-ewwel Qorti sabet li filwaqt li l-appellant inqeda mill-benefiċċju mogħti lilu mil-liġi[17]Artikolu 677 tal-Kap. 12 u talab il-ħatra ta' periti addizzjonali biex iwaqqa' l-fehmiet imtennija mill-perit tekniku, ma baqax jinsisti mal-ewwel Qorti biex dan isir;

23. Illi mill-atti tal-kawża joħroġ li fit-18 ta' Novembru, 2010, l-appellant ressaq talba sabiex il-Qorti tneħħi r-rapport tal-perit tekniku mill-atti tal-kawża, filwaqt li żamm bla mittiefes it-talba tiegħu għall-ħatra ta' periti perizjuri <u>jekk ikun il-każ</u>[18] jew għal ħatra ġdida ta' perit tekniku ieħor. It-talba għall-isfilz ġiet miċħuda b'degriet tat-30 ta' Novembru, 2010, iżda l-ewwel Qorti żammet id-dritt tal-partijiet li jeskutu lill-perit tekniku[19]. Jidher li l-appellant mexa mad-degriet tal-ewwel Qorti w eskuta lill-perit

[15] *Ibid* paġġ. 84 – 5 tal-proċess
[16] Ara paġ 7 tas-sentenza appellata
[17] Art. 677 tal-Kap 12
[18] Enfasi miżjud
[19] Paġġ. 128 sa 130 tal-proċess

tekniku[20], u ma nsistiex aktar għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Kemm hu hekk, meta ressaq is-sottomissjonijiet tiegħu tal-aħħar bi tweġiba għal dawk tal-appellati, ressaq argumenti kontra l-fehmiet tal-perit tekniku fir-rapport tiegħu u ma semma xejn dwar it-talba li kien għamel biex jinħatru periti addizzjonali. Meta l-ewwel Qorti ħalliet il-kawża għas-sentenza, l-appellant ma ressaq l-ebda oġġezzjoni għal dan, b'mod li ma jħalli l-ebda dubju li huwa irrinunzja għat-talba biex jinħatru l-periti addizzjonali li kien talab fin-Nota tiegħu. L-ewwel Qorti, wara li ħadet qies tas-sottomissjonijiet tal-partijiet u b'mod partikolari tal-appellant, ma sabitx li dawk l-argumenti seħħilhom jikkonvinċuha biex twarrab ir-riżultati tekniċi li joħorġu minn dik ir-Relazzjoni, u laqgħet il-fehmiet tal-perit tekniku. Hi u tqis dawn iċ-ċirkostanzi kollha, din il-Qorti ssib li l-ewwel Qorti ma żbaljatx meta qieset li l-appellant kien irrinunzja għall-ħatra tal-periti addizzjonali;

24. Illi għalhekk din il-Qorti f'dan ir-rigward ukoll m'għandha xejn x'tiċċensura fil-konfront ta' l-ewwel Qorti, u tqis li dan l-ewwel aggravju tal-appellant ma għandux mis-sewwa u mhux se jintlaqa';

25. Illi **fit-tieni aggravju**, l-appellant jisħaq li l-ewwel Qorti żbaljat meta ma qablitx miegħu li kien kiseb titolu fuq ir-raba' b'riżultat tal-mogħdija taż-żmien fil-pussess tiegħu skond l-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili. L-

---

[20] Ara paġġ. 135, 142 u 143 tal-proċess

ewwel Qorti sabet li ż-żmien ma setax jgħaddi favurih billi hu żamm il-ħaġa f'isem ħaddieħor[21];

26. Illi l-appellati jilqgħu għal dan l-aggravju u jgħidu li l-Artikolu tal-liġi li fuqu l-appellant isejjes il-jedd pretiż tiegħu ma jgħoddx fejn iż-żamma tal-ħaġa tkun ġejja minn titolu prekarju jew fuq it-tolleranza sempliċi ta' min hu sidha;

27. Illi, jidher li l-appellant għażel li jġib 'il quddiem huwa nnifsu l-eċċezzjoni li t-titolu tal-ġid rivendikat jinsab vestit fih, huwa jsejjes dan it-titolu fuq il-preskrizzjoni tat-tletin sena skond l-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili. Dan huwa l-mertu tar-raba' eċċezzjoni tiegħu. F'dan il-każ, il-Qorti jkollha tidħol f'eżami tat-titolu vantat mill-appellant u tqis is-siwi tiegħu bl-istess għarbiel li tqis it-titolu tal-appellati[22], u jekk kemm-il darba l-parti appellanti ma jseħħilhiex turi tajjeb dak it-titolu tagħha, taqa' u tfalli d-difiża tagħha safejn imsejsa fuq it-titolu[23]. U ladarba tfalli dik il-linja ta' difiża, il-parti appellanti ma tkunx tista' mbagħad terġa' tistkenn taħt id-difiża tal-pussess tagħha tar-raba' rivendikat mill-appellati, għaliex huwa jrid jagħżel jew il-waħda jew l-oħra[24]. Meta l-parti mħarrka tinvoka favuriha t-titolu kontra l-parti attriċi rivendikanti, il-parti mħarrka ssir qisha kienet hi l-parti rivendikatriċi u jkollha turi titolu tajjeb li l-liġi tistenna

---

[21] Art. 2118 tal-Kodiċi Ċivili

[22] App. Ċiv. **5.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Nancy Manġion et vs Albert Beżżina Wettinger***

[23] P.A. **23.1.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Busuttil vs Abela et*** (Kollez. Vol: **XXXVII.ii.630**)

[24] P.A. **16.5.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Abela vs Żammit*** (Kollez. Vol: **XLVI.i.619**)

f'azzjoni petitorja bħal din, minbarra li tkun qiegħda impliċitament tagħraf it-titolu tal-parti attriċi[25];

28. Illi ladarba l-appellant jgħid li huwa sid l-art rivendikata mill-appellati bis-saħħa ta' preskrizzjoni, irid juri li dak it-titolu tassew tnissel kif trid il-liġi. Billi huwa magħruf li l-jedd tal-proprjetà u dak tar-rivendika huma ħaġa waħda u dan il-jedd ma jintilifx, jgħaddi kemm jgħaddi żmien, il-preskrizzjoni t-twila li l-parti mħarrka tista' tinvoka kontra s-sid rivendikant trid tkun waħda akkwiżitiva u mhux biss waħda estintiva[26]. F'dan ir-rigward, il-fatt innifsu li l-persuna żżomm il-ħaġa minkejja li taf li m'hijiex tagħha, iżda li tagħmel dan bil-ħsieb li ssir sid dik il-ħaġa, ikun element ta' pussess tajjeb biżżejjed għall-finijiet ta' dik il-preskrizzjoni akkwiżitiva. Iżda dak il-pussess jitlob elementi oħrajn li tabilfors iridu jintwerew b'mod tajjeb biżżejjed biex ikun jista' jingħad li l-pussessur kiseb jedd għall-ġid bis-saħħa ta' dik il-preskrizzjoni. Dak il-pussess irid ikun wieħed leġittimu, jiġifieri wieħed bla ma jaqta', bla xkiel, wieħed li jkun fid-dieher u mhux ekwivoku[27], u li ma jkunx wieħed ta' sempliċi tolleranza[28]. Dan għaliex min iżomm il-ħaġa mhux bħala tiegħu nnifsu ma jista' qatt jippreskrivi favurih innifsu[29], bl-istess mod li dawk li jafu li

---

[25] App. Ċiv. **9.1.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Markiża Beatrice Cremona Barbaro of St John noe et vs Joseph Vella Galea et***
[26] P.A. PS **27.6.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro*** (mhix appellata)
[27] Art. 2107 tal-Kap 16
[28] P.A. PS **28.3.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez vs Emanuel Sammut*** (mhix appellata)
[29] Art. 2118 tal-Kap 16

qegħdin iżommu xi ħaġa b'tolleranza ta' sidha ma jistgħu qatt jgħidu li għandhom pussess kif mifhum mil-liġi[30] ;

29. Illi minn dak li joħroġ mill-kostatazzjonijiet proċesswali jirriżulta li l-pussess muri fl-appellant huwa wieħed ekwivoku għall-aħħar. Filwaqt li l-appellant jgħid li huwa kien jaħdem ir-raba' daqslikieku kien is-sid tagħha, għaliex dejjem ħaseb li sidha kien Toni Zahra[31], min-naħa l-oħra, fl-1991, mad-Dipartiment tal-Biedja u Sajd, għoġbu jirreġistra lilu nnifsu bħala 'gabillott' u s-sid ġie identifikat bħala John Żammit, missier l-appellat[32]. Iżda, fuq kollox, il-Qorti ssib li l-kitba li saret f'Mejju tal-1989 ixxejjen għal kollox il-pretensjoni ta' titolu fuq l-imsemmija art min-naħa tal-appellant għaliex biha jagħraf espressament li huwa kien qiegħed iżomm ir-raba' b'sempliċi tolleranza;

30. Illi dan iwassal lill-Qorti għall-fehma li l-appellant m'għandu ebda titolu għall-art rivendikata mill-appellati ladarba t-titolu jidher wieħed ekwivoku, u li kien wieħed ta' sempliċi tolleranza;

31. Illi dan kollu jwassal lill-Qorti għall-fehma li lanqas it-tieni aggravju tal-appellant m'għandu mis-sewwa u għalhekk mhux ser jintlaqa';

---

[30] Art. 526 tal-Kap 16 u App. Inf. PS **24.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Caruana vs Benedict Spiteri et***
[31] Affidavit ta' Carmelo Galea f'paġ. 51 tal-proċess
[32] Paġ. 40 tal-proċess

Deċide:

32. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tiċħad l-appell u tikkonferma għal kollox is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Jannar, 2015, fil-kawża fl-ismijiet premessi , bl-**ispejjeż taż-żewġ istanzi** kontra l-appellant u b'dan li ż-żmien ta' xahar impost fuq l-appellant bl-imsemmija sentenza għandu jibda miexi mil-lum.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm